

»Lockdown und keine Ende«

Wir sind jetzt im zweiten Jahr der Pandemie und die Sehnsucht nach unserem gewohnten Leben ist so groß wie nie zuvor. Auch unsere Arbeitswelt steht auf dem Kopf. Der persönliche Kundenkontakt ist auf ein Minimalmaß beschränkt. Die Digitalisierung kann den persönlichen Kontakt zum Kunden nicht ersetzen. Was uns bleibt ist, Ihnen mit unserer täglichen Arbeit weiter an der Seite zu stehen und natürlich die Vorfreude, Sie hoffentlich noch im Jahr 2021 persönlich wiederzusehen. Dann aber nicht nur virtuell. Bleiben wir alle bis dahin geduldig.

Herzlichst Ihre

Gerhard Voth und Ulrich Meier-Trieps



IMMOBILIEN & VERWALTUNGS GMBH

IMMO-POST

Ausgabe 02

| Mai 2021

DIE THEMEN

- **WEG Novelle 2020**
Die Online-Eigentümerversammlung

- **Neues aus der Maklerabteilung**

- **Wenn die Leitung in der Eigentumswohnung bricht**

- **Wie wäre es mal mit Aufräumen?**

- **Haften Wohnungseigentümer für Ihre Mieter?**

- **35 Jahr IMMO**

- **Ein Immo-Urgestein wurde 70**

IN EIGENER SACHE

Wir suchen zur Ergänzung unserer WEG- und Zinshausverwaltung sympathische und erfahrene Immobilienkauffrauen und -männer. Wer seinen Beruf täglich aufs Neue lebt und Interesse hat, unser dynamisches Team zu verstärken, mag sich sogleich bei uns melden.

WEG NOVELLE 2020

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes stellt sich als nahezu komplette Erneuerung des Gesetzes dar. Ziel der Reform ist es, aus der Vergangenheit bekannte und immer wiederkehrende Streitigkeiten zu verhindern und das gesamte System WEG zu vereinfachen. In den kommenden Monaten möchten wir Schritt für Schritt einen Überblick über die wichtigsten Regelungen geben.

Die Online-Eigentümerversammlung

Auch die Regeln der jährlichen Eigentümerversammlung sind im Rahmen der WEG-Novelle nicht unerheblich geändert worden. Die größte Aufmerksamkeit im Kreis der Eigentümer hat in Zeiten der Pandemie die Möglichkeit einer virtuellen Online-Versammlung auf sich gezogen. So nachvollziehbar dieser Gedanke ist, ist eine reine Online-Versammlung im neuen WEG nicht vorgesehen. Zulässig ist lediglich die Teilnahme einzelner Eigentümer an einer Präsenzversammlung und dies auch nur, soweit die Eigentümer dies vorab per Beschluss genehmigt haben. Ungeklärt sind aus unserer Sicht auch die rechtlichen Probleme, die mit einer solchen Versammlung einhergehen. Wie kann die Nichtöffentlichkeit der Versammlung und damit die Vertraulichkeit des gesprochenen Wortes gewahrt werden? Sind Beschlüsse anfechtbar, wenn die Verbindung zum Online-Teilnehmer aus technischen Gründen unterbrochen wird? Wie können Online-Teilnehmer in die jeweilige Diskussion eingebunden werden? Kann eine Versammlung durchgeführt werden, wenn es am Versammlungsort kein Internet gibt? Und wer ist für die Gestellung des Equipments zuständig? Wer trägt die Kosten? Aufgrund der unklaren Lage möchten wir aktuell den Eigentümern empfehlen, von einer Online-Teilnahme einzelner Eigentümer abzusehen. Hierzu kann erst geraten werden, wenn sich Rechtsprechung gebildet hat. Etwas anderes gilt für Besprechungen im kleineren Kreis, wie z. B. Beiratssitzungen. Hier sehen wir für die Zukunft eine gute Möglichkeit zum schnellen Informationsaustausch und für Abstimmungsgespräche. Warten wir ab, was die Zukunft bringt.

WENN DIE LEITUNG IN DER EIGENTUMSWOHNUNG BRICHT

Nach Rohrbrüchen müssen vielfach in Eigentumswohnungen auch Maler- und Fußbodenarbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der Arbeiten sind regelmäßig durch die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft gedeckt. Häufig werden Handwerkeraufträge dann auch durch den WEG-Verwalter in Auftrag gegeben. Ein Anspruch der Eigentümer hierauf besteht aber grundsätzlich nicht. Der WEG-Verwalter ist nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig. Seine Arbeit endet mit der Meldung des Schadens beim Versicherer. Macht er mehr, dann ist das Service am Kunden.

WIE WÄRE ES MAL MIT AUFRÄUMEN?

Gegen einen Mieter mit Messie-Syndrom hat der Vermieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Aufräumen. Die Gestaltung der Wohnung ist im weitesten Sinne die Angelegenheit des Mieters und gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Erst wenn die Unordnung in der Wohnung zu einer konkreten Gefährdung der Wohnung oder des Wohnumfeldes führt, liegt eine erhebliche Vertragsverletzung vor, die neben dem Verlangen auf Unterlassen auch ein Recht zur Kündigung des Mietvertrages rechtfertigt. Die konkrete Gefährdung ist im Zweifel vom Vermieter nachzuweisen. Ein einfacher Hinweis auf das Messietum des Mieters reicht hierfür nicht aus.

HAFTEN WOHNUNGSEIGENTÜMER FÜR IHRE MIETER?

Der Mieter einer Wohnung in einer Eigentumswohnanlage zieht aus und beschädigt beim Transport der Möbel das Treppenhaus erheblich. Wohin der Mieter verzogen ist, ist unbekannt. In solchen Fällen stellt sich die Frage, muss der Eigentümer der Wohnung als Vermieter für den Schaden aufkommen? Die Antwort ist regelmäßig: Nein. Im Schadenersatzrecht gilt grundsätzlich das Verschuldensprinzip. Ein Verschulden des Mieters kann dem Vermieter nicht einfach zugerechnet werden. Auch ist der Vermieter nicht aufsichtspflichtig über den Mieter. Nur dann, wenn sich der Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages für jedermann erkennbar als absolut ungeeignet gezeigt hat und die entstandenen Schäden als erwartbar eingetreten sind, könnte dem vermietenden Eigentümer der Vorwurf eines Auswahlverschuldens gemacht werden. Da dieses im Zweifel bewiesen werden muss, ein sehr unwahrscheinlicher Fall. Im Ergebnis bleibt der Schaden bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

35 JAHRE IMMO

Am 1. Mai ist es wieder so weit. Die Immo feiert Geburtstag. Dieses Jahr werden wir 35 Jahre alt. Und wenn die Feierlichkeiten dieses Jahr auch ausfallen, schauen wir einfach mit Stolz zurück auf die vergangenen Jahrzehnte. Und der Blick nach vorne ist auch schön. Wir haben noch viel vor!



NEUES AUS DER MAKLERABTEILUNG

Wir haben unsere Maklerabteilung in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und verstärkt. Heute wird die Abteilung angeführt durch Markus Voth. Neben dem eigentlichen Verkauf bieten wir Ihnen gerne eine umfangreiche Beratung rund um den Verkauf Ihrer Immobilie an. Hierzu gehört natürlich auch eine Taxierung des Wertes auf der Grundlage des aktuellen Marktgeschehens. Selbstverständlich entstehen Ihnen als Immokunde hierdurch keine Kosten. Probieren Sie es einfach aus!



Bezugsfreie, renovierte 1,5-Zimmer-Whg. mit Balkon Nähe FH

- 📍 24149 Kiel, Masurenring 43
- ✓ Wohnfläche ca. 44 m², Bj. 1973, Renoviert, großes Wohnzimmer mit sonnigem Balkon, Küche mit Einbauschränk, Wannenbad, Abstellraum, Fliesen, neuer Laminatboden, Kabel TV, Balkon, Gartennutzung, rollstuhlgerechter Eingang, Aufzug, Hausmeister, Reinigung

Kaufpreis
125.000 €



EIN IMMO-URGESTEIN WURDE 70

Unser Heino Witthöft ist Anfang April 2021 70 Jahre alt geworden. Herr Witthöft gehört der IMMO seit Gründung im Jahr 1986 ununterbrochen als Techniker an. Auch heute noch unterstützt Herr Witthöft an zwei Tagen in der Woche das Team Technik.



IMPRESSUM

V.i.S.d.P.: Ulrich Meier-Trieps
IMMOBILIEN & VERWALTUNGS GMBH
Ziegelteich 29 | 24103 Kiel
Telefon: +49 431/ 979 45-0
Telefax: +49 431/ 979 45-55
E-Mail: info@immo-kiel.de
www.immo-kiel.de